



Max Mustermann  
IMMOBILIEN

## Viel Wohnraum für die große Familie in Beispielhausen!



Musterallee 23, 54321 Beispielhausen  
Objektnummer: 00-Kauf-2

**Kaufpreis 495.000,00 €**

---

Max Mustermann Immobilien | Phantasiewelt 14 | 52459 Musterhausen

Telefon: 02435-1469780 | Email: [service@max-mustermann-immobilien.de](mailto:service@max-mustermann-immobilien.de)

[www.max-mustermann-immobilien.de](http://www.max-mustermann-immobilien.de)

## Eckdaten

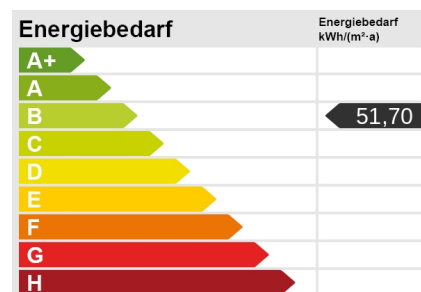
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Kaufpreis	495.000,00 €
Außen-Provision	3,57% vom Kaufpreis inklusive 19% Mehrwertsteuer

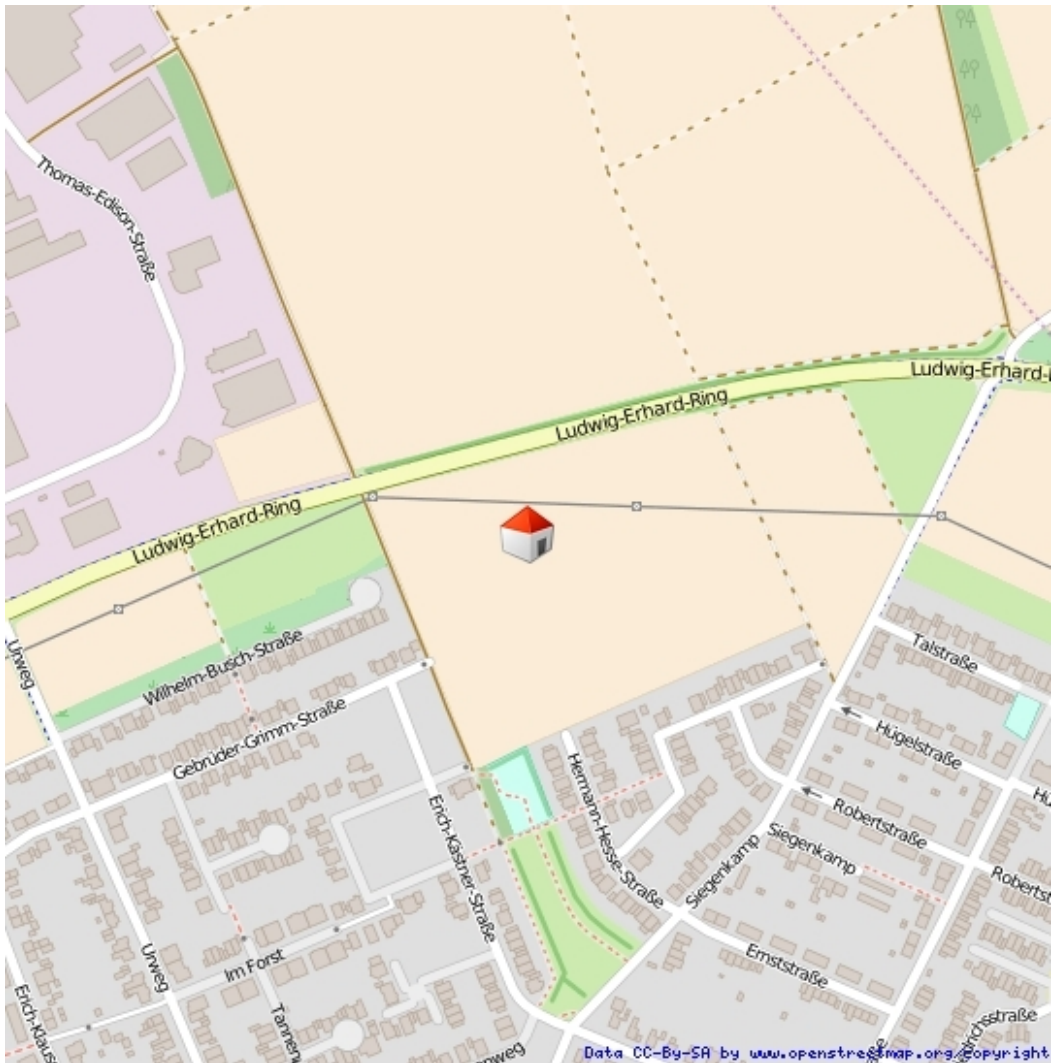
## Ausstattung

Wohnfläche	ca. 300 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 1.100 m <sup>2</sup>
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	1 Freiplatz 2 Garagen

## Daten zum Energieausweis

Baujahr	2000
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	51,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	B





Lageplan

## Lage

Beispielhausen, eine Stadt mit ca. 26000 Einwohnern liegt in der Städteregion Aachen. Sie hat Ihren Ursprung bereits in der Jungsteinzeit und hat eine wechselvolle Historie. Heute ist der Ort attraktiver Anziehungspunkt für junge Familien, denn Beispielhausen bietet alle Schulformen, Kindergärten, öffentliche Einrichtungen, medizinische Versorgung und etwas ganz Besonderes – den Donald Duck Park. Diese ehemalige Brache bietet Raum für Natur, Freizeit, Wohnen, Arbeiten und Forschen. Die Besucher, die aus nah und fern kommen, überwinden exakt 80 Höhenmeter, um auf dem zentralen Bergplateau einen atemberaubenden Panoramablick zu genießen. Das angebotene Objekt liegt auf der Musterallee in einer ruhigen Anliegerstraße. Nur wenige Schritte bzw. Reifenlängen entfernt sind Felder und Wiesen. Gut ausgebaute Wege laden zum Spaziergehen, Joggen oder Fahrradfahren ein. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Grundschule, Gymnasium, Gastronomie und Sporteinrichtungen liegen fußläufig entfernt. Die Bushaltestelle mit Anschluss in alle Richtungen liegt fast vor der Haustür. Bis zur Auffahrt auf die A 44, ebenfalls mit mit Anschluss in alle Richtungen, benötigen Sie je nach Verkehrslage ca. 15 Minuten.



## Beschreibung

Architektonisch interessant gestaltet, freistehend, großzügig (ca. 300 m<sup>2</sup> Wfl. plus ca. 100 m<sup>2</sup> Keller) – dieses beeindruckende Einfamilienhaus bietet auf ca. 1100 m<sup>2</sup> Grundstück viel Raum für Ihren Wohntraum. Sie betreten das Haus im Erdgeschoss und ihr Blick fällt sofort auf erste exklusive Details: die besonders hochwertig gestalteten Decken mit Einbauleuchten, die Treppenanlage aus Massivholz mit Edelstahlgeländer und die Massivholztüren. Von der Diele aus betreten Sie das großzügige innenliegende Gäste-WC sowie das Arbeitszimmer. Schiebetüren trennen die große Wohnküche mit Vorratsraum von der Diele und die Küche vom fast 60 m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer. Zwei Dinge fallen hier direkt ins Auge: der frei im Raum stehende moderne Kamin, der auch als Raumteiler dient, sowie die halbrunde, fast über die gesamte Hausbreite reichende, imposante Fensterfront. 2 doppelzügige Türen führen auf die gepflasterte Terrasse und in den parkähnlichen Garten. Wunderschöner Baumbestand, pflegeleichte Bepflanzung und eine gepflegte Rasenfläche bieten viel Platz für Entspannung, Sport und Spiel. Ein Spielturm aus Holz lädt auch so manchen Erwachsenen ein, seinen Kindheitstraum vom Baumhaus neu zu beleben. Beschäftigung findet er aber sicherlich auch auf der gepflasterten Fläche im Anschluss an eine der beiden Garagen - Holz hacken statt Fitnessstudio. Trocknen und lagern kann das Holz dann in einem eigens dafür gebauten, großen überdachten Unterstand im Garten. Im Obergeschoss finden Sie 4 mit Parkettboden ausgestattete Schlafräume. Von jedem Schlafräum haben Sie Zugang zu einem der beiden Balkone. Da beginnt der Tag doch gleich mit guter Laune. Ein sehr großes Tageslichtbad mit halbrunder Dusche und Badewanne in Übergroße vervollständigen das Raumangebot auf dieser Etage. Über eine weitere Treppe gelangen Sie ins helle ausgebaute

Dachgeschoss (ca. 80 m<sup>2</sup>). Hier fällt besonders das wunderschöne Rundbogenfenster auf. Ein idealer Raum, Ihre Gäste zu beherbergen - oder ein Malatelier einzurichten. Zusätzlich zum bereits schon üppigen Raumangebot finden Sie im komplett ausgebauten Keller, den Sie über eine geflieste Treppe vom Erdgeschoss aus erreichen, noch 2 Mehrzweckzimmer. Weiterhin befindet sich hier unten der große Waschkeller mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum. Zudem haben Sie vom Keller aus über eine Treppe Zutritt in die große Garage. Der Clou - Gartendreckspatzen können direkt im Keller duschen. Vervollständigt wird dieses besondere Angebot durch 2 Garagen und 3 Außenstellplätze.



## Ausstattung

- DG ausgebaut
- teils aufwändig verarbeitete Decken, geschliffen, lasiert und mit Einbauleuchten
- Tageslichtbad mit halbrunder Dusche und Badewanne in Übergröße
- Gäste-WC
- Dusche im Keller
- 2 Balkone
- frei stehender moderner Kamin
- Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Teppich
- Fußbodenheizung im kompletten EG
- elektr. Außenrollläden in allen Räumen

- gepflasterte Terrasse mit Markise
- Unterstand für Kaminholz
- Holz-Spielturm im Garten
- 2 Garagen mit elektr. Sektionaltoren
- 3 Außenstellplätze
- Massivholzterrasse mit Edelstahlgeländer zum OG und DG
- hochwertige Holz-Innentüren
- parkähnlicher Garten mit Baumbestand
- Zaunanlage
- Gas-Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher



## Sonstige Angaben

Sie interessieren sich für dieses Angebot? Bitte nutzen Sie die Anfragefunktion auf dieser Seite oder rufen uns unter der Rufnummer 0241 44686-0 einfach an.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Max Mustermann Immobilien eine anteilige Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% Mehrwertsteuer. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Der Makler haftet nicht für Irrtümer oder Schreibfehler. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Wohnen



Gästezimmer



Schlafen



Bad





Detail Waschbecken



Foto\_1623



Foto\_1625



Garderobe



Detail Wohnbereich



Foto\_1629



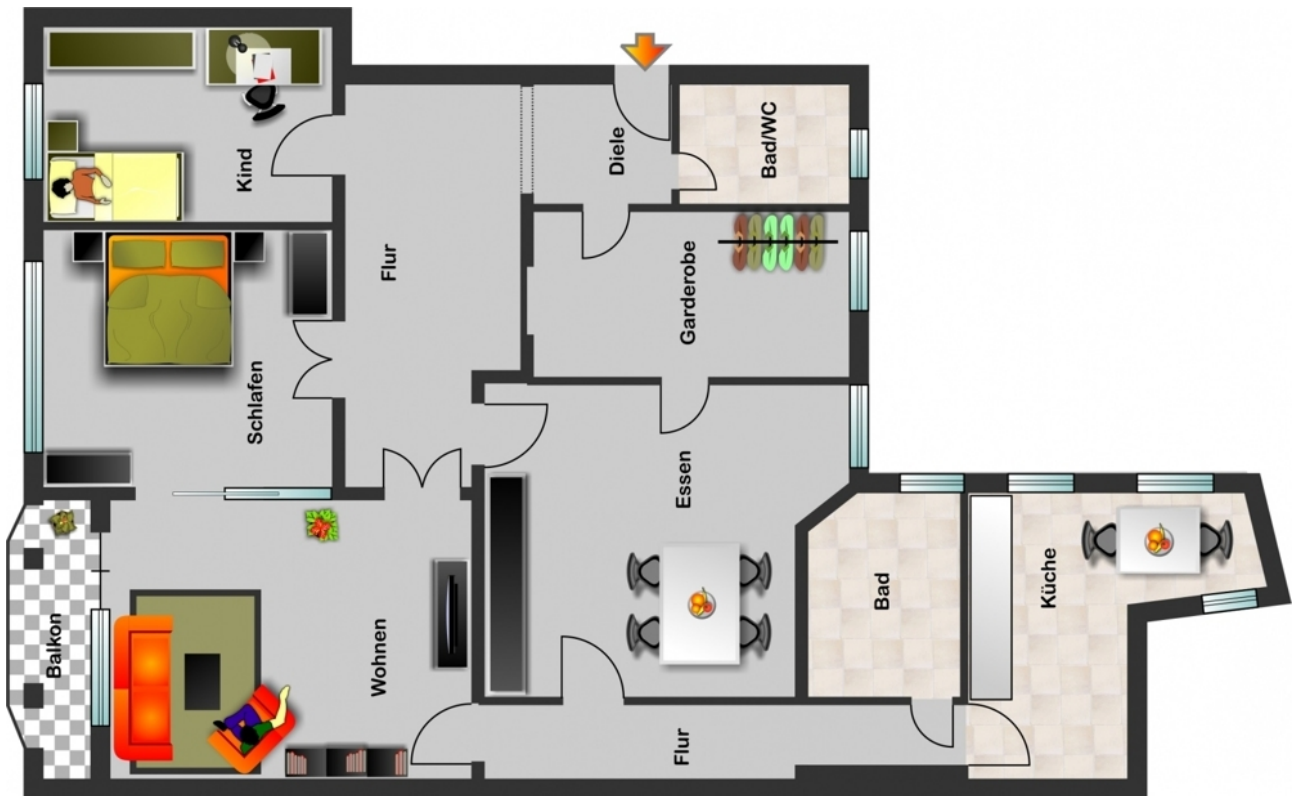
Eingangsbereich



Foto\_1631



Garten 1



Grundriss 1



grundriss

## Ihr Ansprechpartner

### Bärbel Butzek

Phantasialand 14

52459 Musterhausen

Telefon: 0193 757 760 18

Email:

[mail@mustermann-immobilien.de](mailto:mail@mustermann-immobilien.de)

[www.max-mustermann-](http://www.max-mustermann-immobilien.de)

[immobilien.de](http://www.max-mustermann-immobilien.de)



## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Der Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit von Max Mustermann Immobilien liegen die von Verkäufern und von Vermietern erteilten Auskünfte zugrunde. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Haftung, außer bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

2.. Der Nachweis oder die Vermittlung erfolgt unter der Bedingung, dass unser Vertragspartner das Objekt selbst erwerben will. Unsere Informationen und Mitteilungen sind streng vertraulich und nur für den Vertragspartner bestimmt. Der Vertragspartner ist verpflichtet, mit den ihm überlassenen Informationen und Dokumenten vertraulich umzugehen und diese nicht an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Vertragspartner hiergegen schuldhaft, haftet er uns auf Schadensersatz in Höhe der Maklerprovision, wenn der Erfolg unserer Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit hierdurch nicht eintritt. Vertreter stehen dafür ein, dass sie wirksam bevollmächtigt sind.

3. Ist dem Vertragspartner ein von uns nachgewiesenes Objekt schon von anderer Seite bekannt, so ist uns dies unverzüglich schriftlich, spätestens eine Woche nach Entgegennahme unseres Angebots, - unter Angabe der Kenntnisquelle - mitzuteilen. Unterbleibt diese Mitteilung, gilt der Nachweis als erfolgt und anerkannt.

4. Die Maklerprovision ist im Kaufpreis nicht enthalten. Bei Abschluss eines Kaufvertrages ist von dem Käufer eine Maklerprovision in Höhe von 7,14 % des Kaufpreises inklusive gesetzlich geltender Mehrwertsteuer an uns zu zahlen und fällig.

5. Bei Abschluss eines Mietvertrages / Pachtvertrages ist vom Vermieter eine Maklerprovision in Höhe von 2,38 Monatsnettokalmmieten inklusive gesetzlich geltender Mehrwertsteuer an uns zu zahlen.

6. Die Provision ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung bzw. bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit dem unterbreiteten Angebot steht. Wird der Vertrag zu anderen als den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dieses unseren Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft mit dem von uns angebotenen

Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Der Kunde ist verpflichtet, uns unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde.

7. Wird ein von uns angebotenes Objekt zunächst nur gemietet und später gekauft, so ist hierfür bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages die Provision für den Kaufvertrag vom Käufer zu entrichten. Diese Verpflichtung besteht nur für die Dauer, die in einem unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit der Anmietung steht. Gezahlte Provisionen werden angerechnet. Wird ein Objekt zum Kauf angeboten, jedoch an den Interessenten vermietet, hat der Vermieter die Provision zu zahlen.

8. Der Provisionsanspruch bleibt auch dann bestehen, wenn der abgeschlossene Kauf- oder Mietvertrag aus Gründen, die der Provisionspflichtige zu vertreten hat, rückgängig gemacht, angefochten oder aus sonstigem Grund hinfällig wird.

9. Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden, soweit keine Interessenkollision vorliegt.

10. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin, soweit gesetzlich zulässig.

11. Alle personenbezogenen Daten werden im Rahmen des Bundesdatenschutzgesetzes mittels EDV erfasst.

12. Der Vertragspartner darf nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen aufrechnen.

13. Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine wirksame Regelung als vereinbart, die den wirtschaftlichen Interessen und dem Gewollten der Vertragsparteien am nächsten kommt und den vertraglichen Vereinbarungen nicht entgegensteht.

14. Vermögensschaden-Haftpflicht-Versicherung  
AXA Versicherung AG

Heidenkampsweg 98, 20097 Hamburg

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Staaten der Europäischen Union und die Schweiz.

## Widerrufsbelehrung

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Max Mustermann Immobilien, Charlottenburger Allee 5, 52068 Aachen, Tel.: +49 241 44 686 0, Fax.: , E-Mail: [info@mustermann-immobilien.de](mailto:info@mustermann-immobilien.de), mittels einer eindeutigen Erklärungen (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular\* versenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.